

ТРЕНДЫ В ЖИЛОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ АПРЕЛЬ-ИЮНЬ 2022



Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EP3.РФ

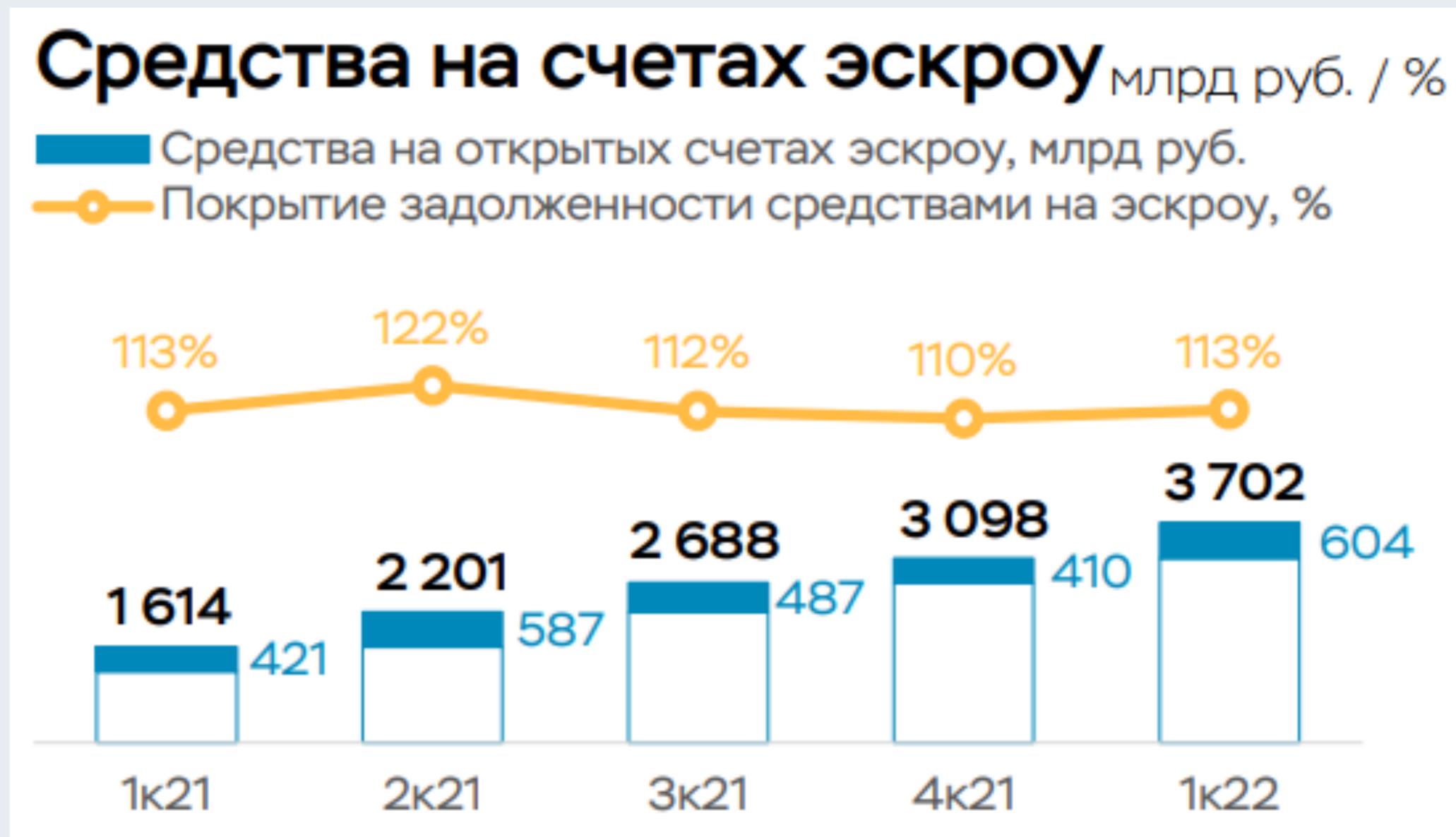


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



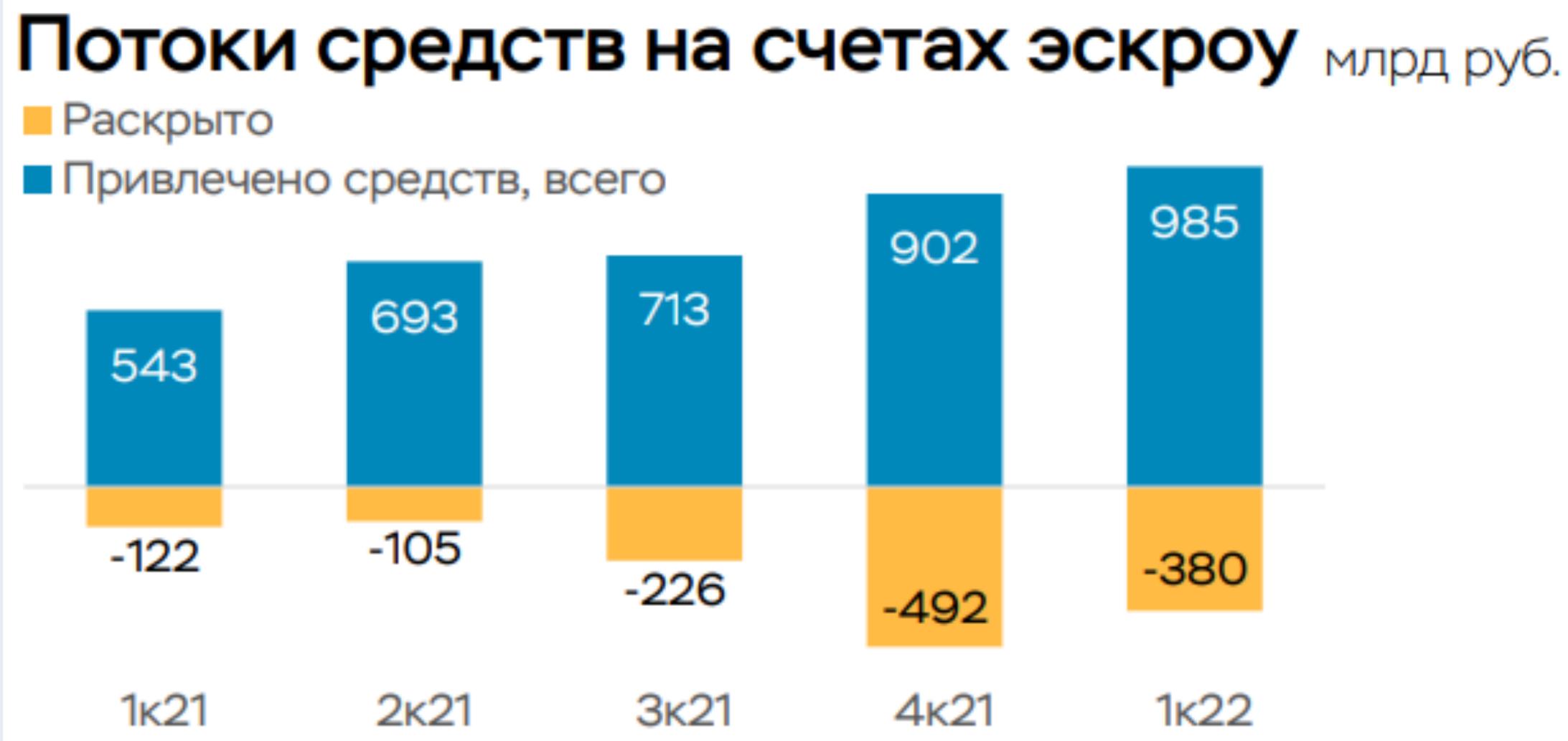


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



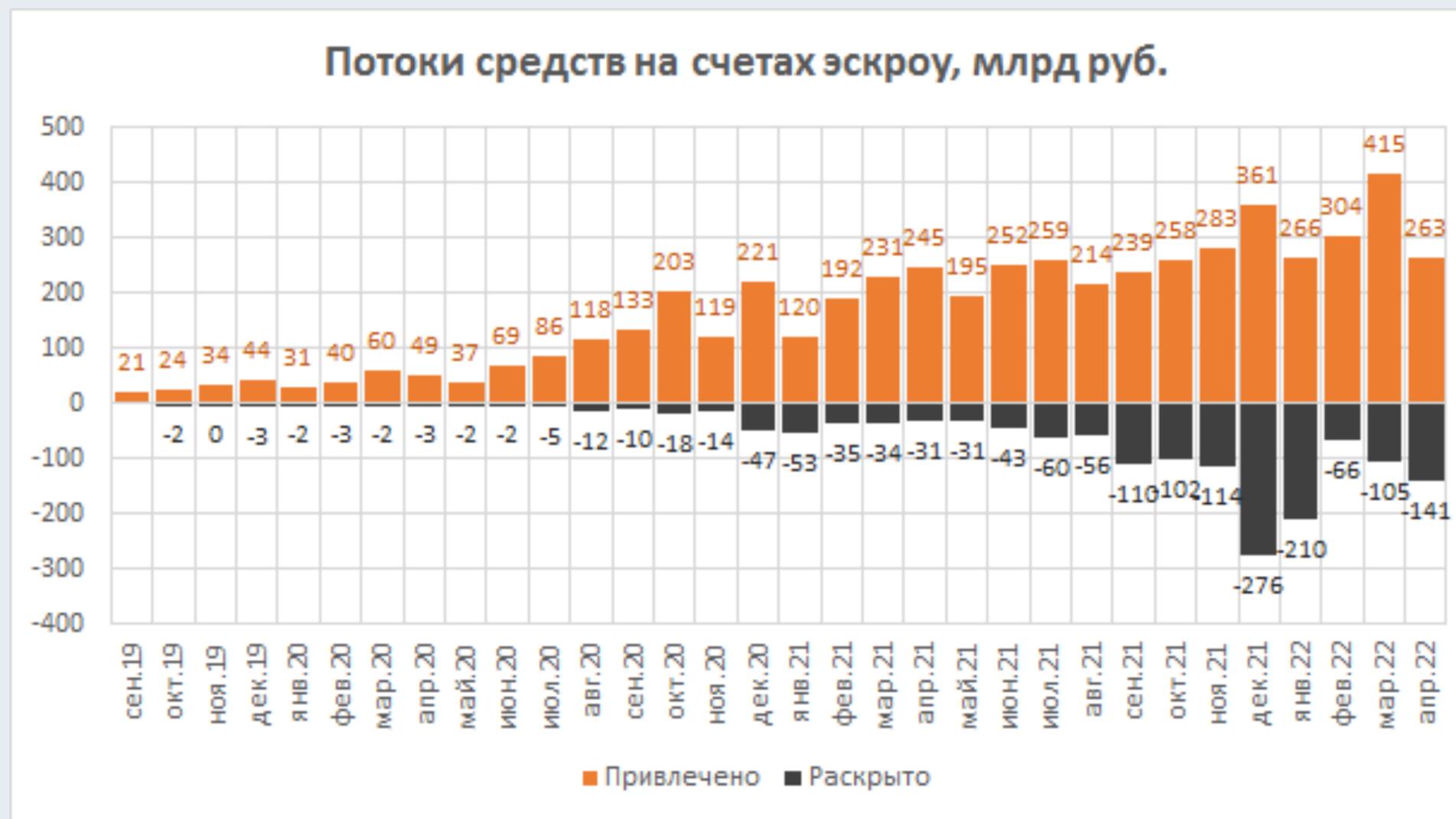


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



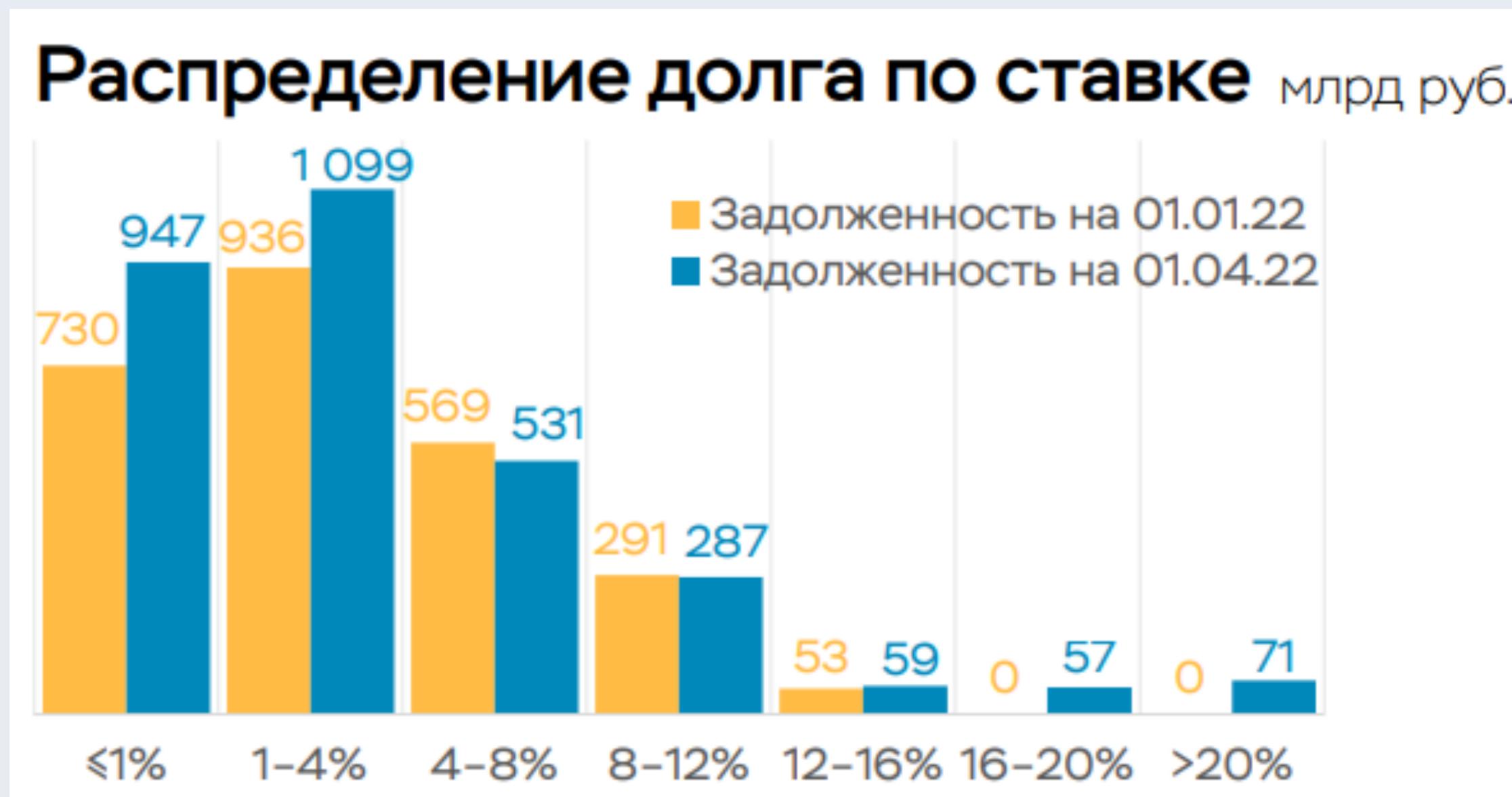


ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»

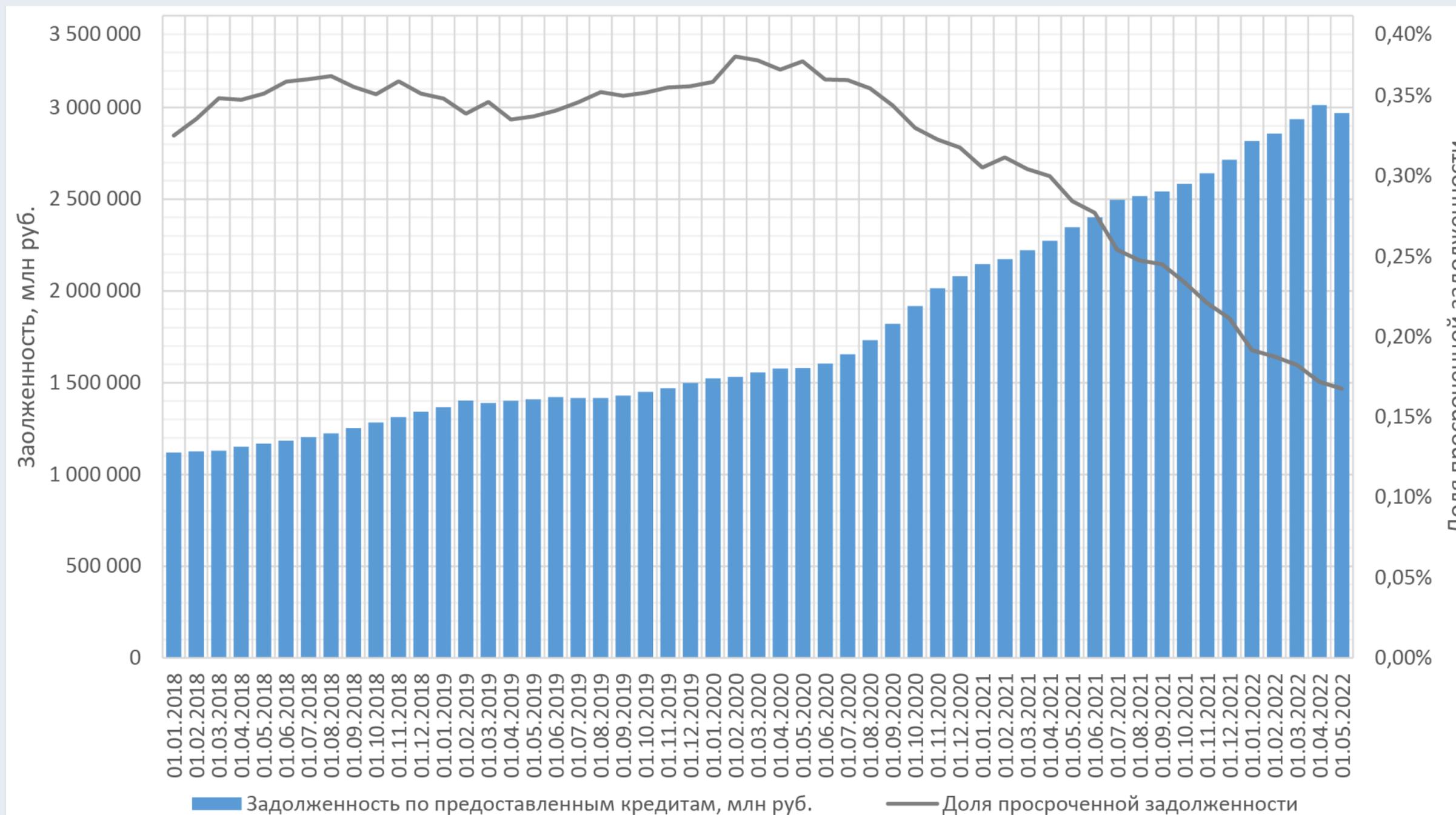




ОТЧЕТ ЦБ: «О ПРОЕКТНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ В I КВАРТАЛЕ 2022 ГОДА»



ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПОД ЗАЛОГ ДДУ



данные Банка России



ОТЧЕТ ЦБ: «ИНФЛЯЦИОННЫЕ ОЖИДАНИЯ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ НАСТРОЕНИЯ, МАЙ 2022 ГОДА»

Прогнозы по инфляции:



Инфляция последние недели

- с 23 по 29 апреля - 100,21
- с 30 апреля по 6 мая - 100,12
- с 7 по 13 мая - 100,05
- с 14 по 20 мая - 99,98
- с 21 по 27 мая - 100,00
- с 28 мая по 3 июня - 99,99
- с 4 по 10 июня - 99,86



ОТЧЕТ ЦБ: «О РАЗВИТИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА»

Кредитование

- **КОРПОРАТИВНЫЕ КРЕДИТЫ** 53,3 млрд руб. в апреле против 55,4 млрд руб. в марте
- **ИПОТЕКА** снижение выдач более чем в 3 раза – до 162 млрд руб.
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** снижение более чем в 7 раз
- **ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА** снижение в 2 раза – до 113 млрд руб.

Прогноз ЦБ по ипотеке

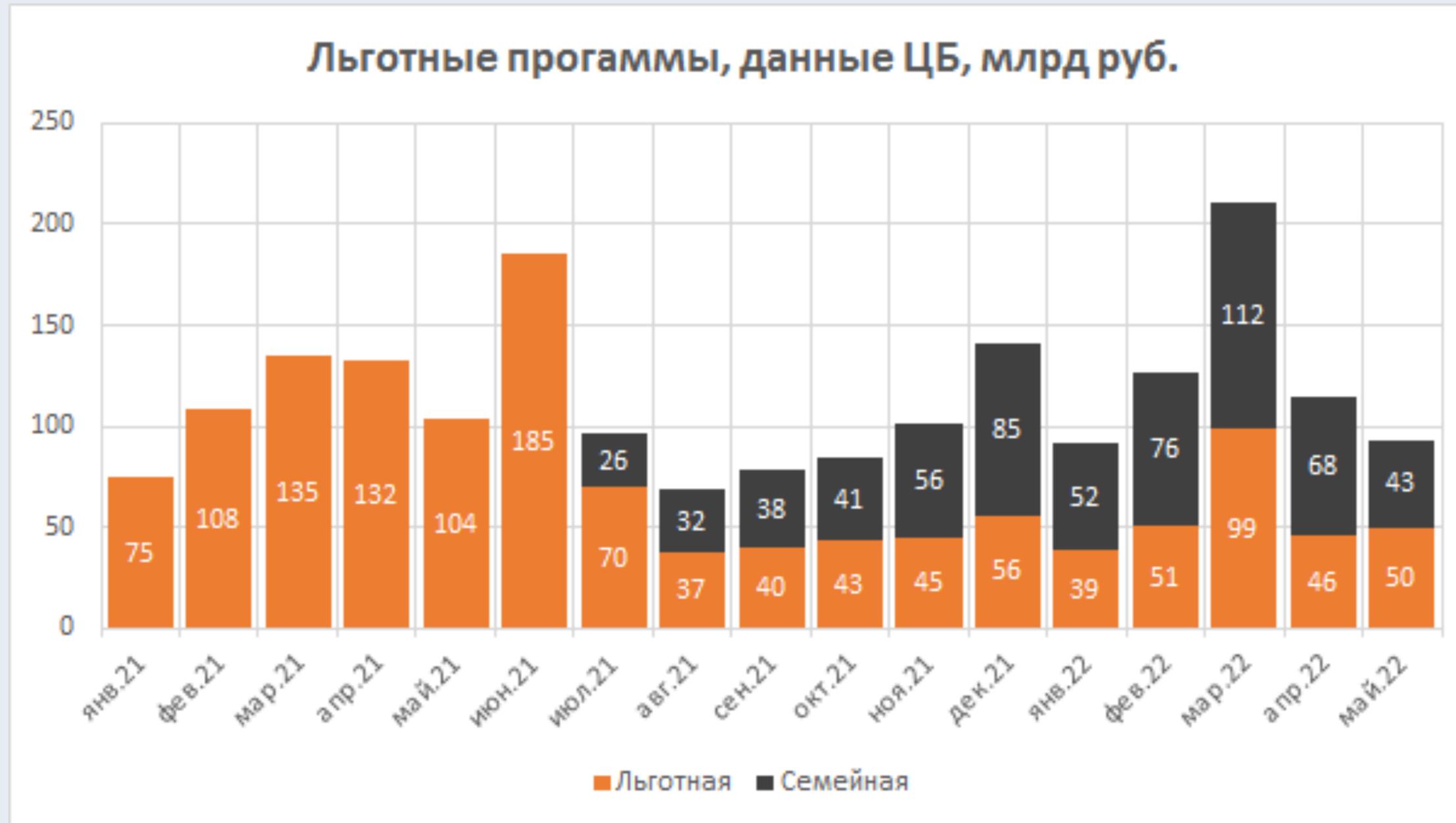
- **РОСТ** 10–15% в целом за 2022 г.



ОТЧЕТ ЦБ: «О РАЗВИТИИ БАНКОВСКОГО СЕКТОРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В МАЕ 2022 ГОДА»

Кредитование

- **ИПОТЕКА 9%** на уровне апреля, 50 млрд. руб.
- **СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА** снижение более чем на 30%, до 43 млрд. руб.
(было 68)
- **РЫНОЧНАЯ ИПОТЕКА** на уровне апреля, 43 млрд. руб. (против 350 в среднем в месяц в 2021 году)



БАНК РОССИИ
Рост 10-15%

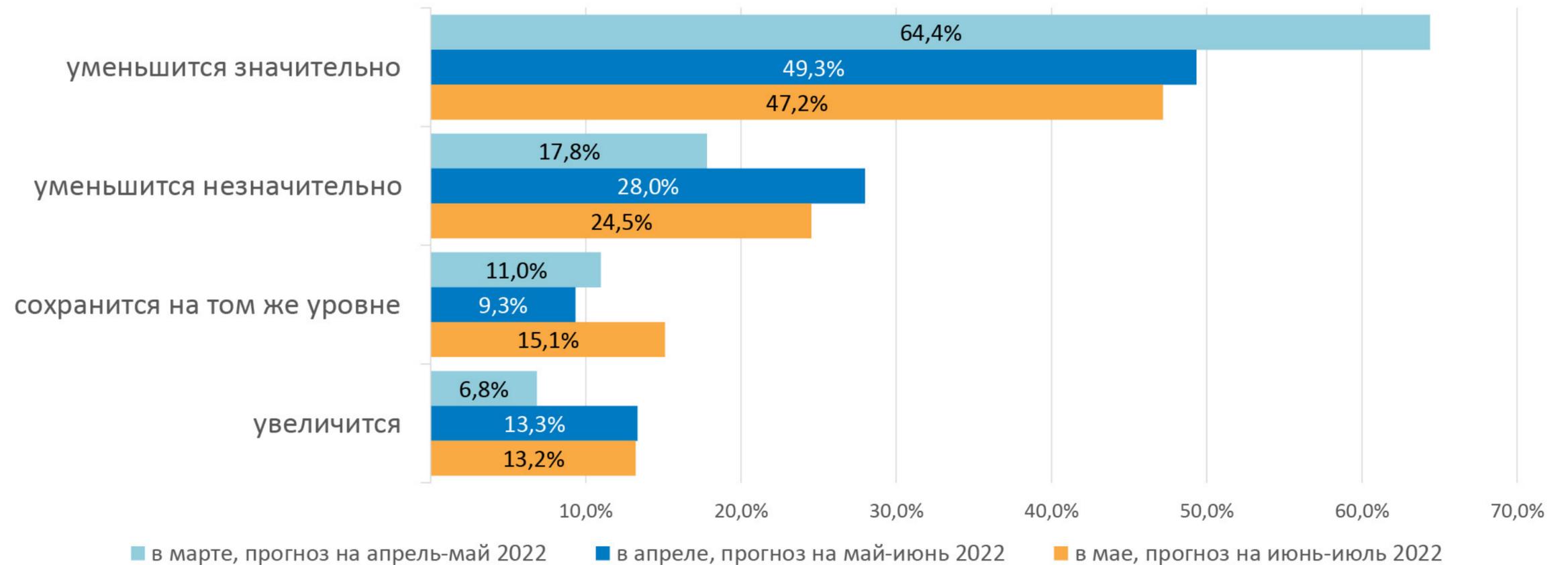
VS **ЗАСТРОЙЩИКИ**
Значительное падение

■ В марте, прогноз на апрель-май 2022

■ В апреле, прогноз на май-июнь 2022

■ В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ипотекой под ДДУ



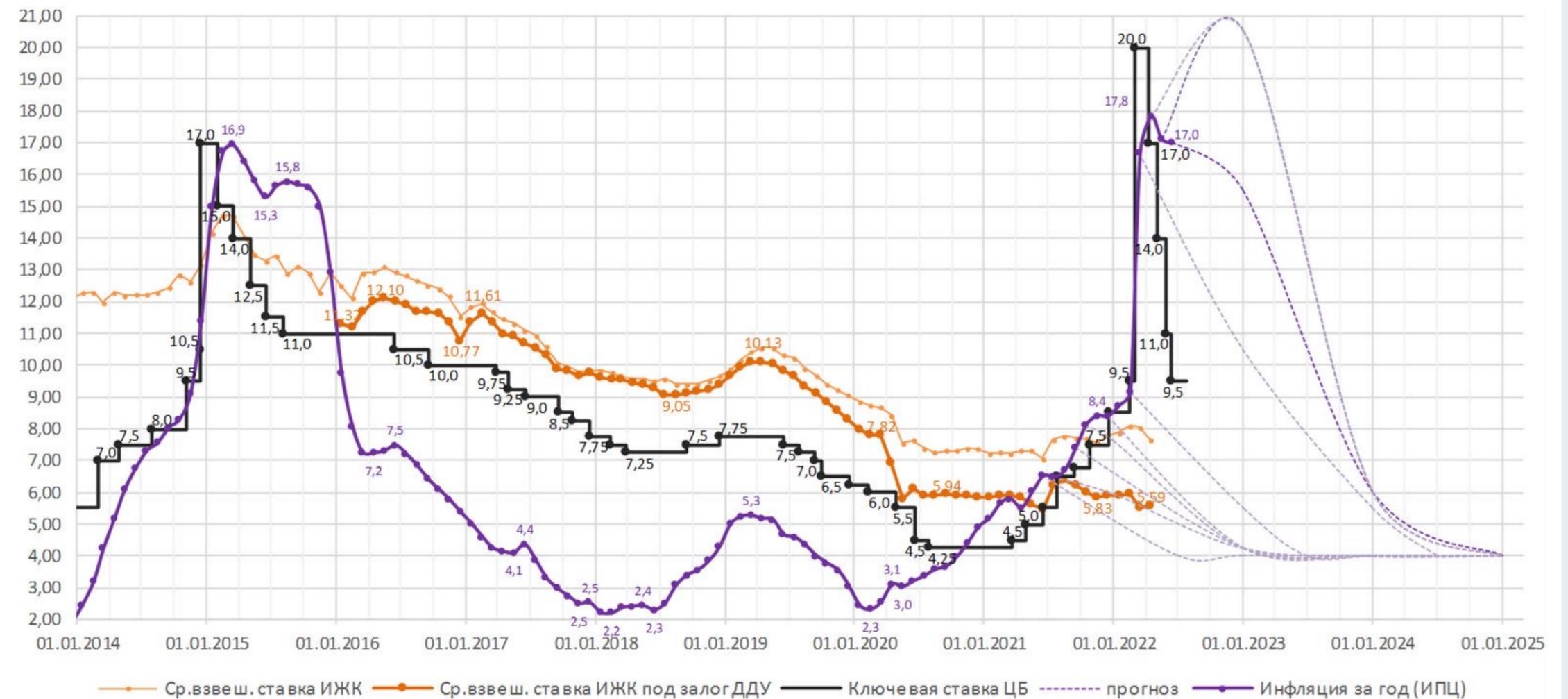
Динамика средневзвешенной ставки ИЖК в зависимости от ключевой ставки ЦБ и инфляции

Ср. взвеш. ставка ИЖК

Ср. взвеш. ставка ИЖК под залог ДДУ

Ключевая ставка ЦБ

Инфляция за год (ИПЦ)



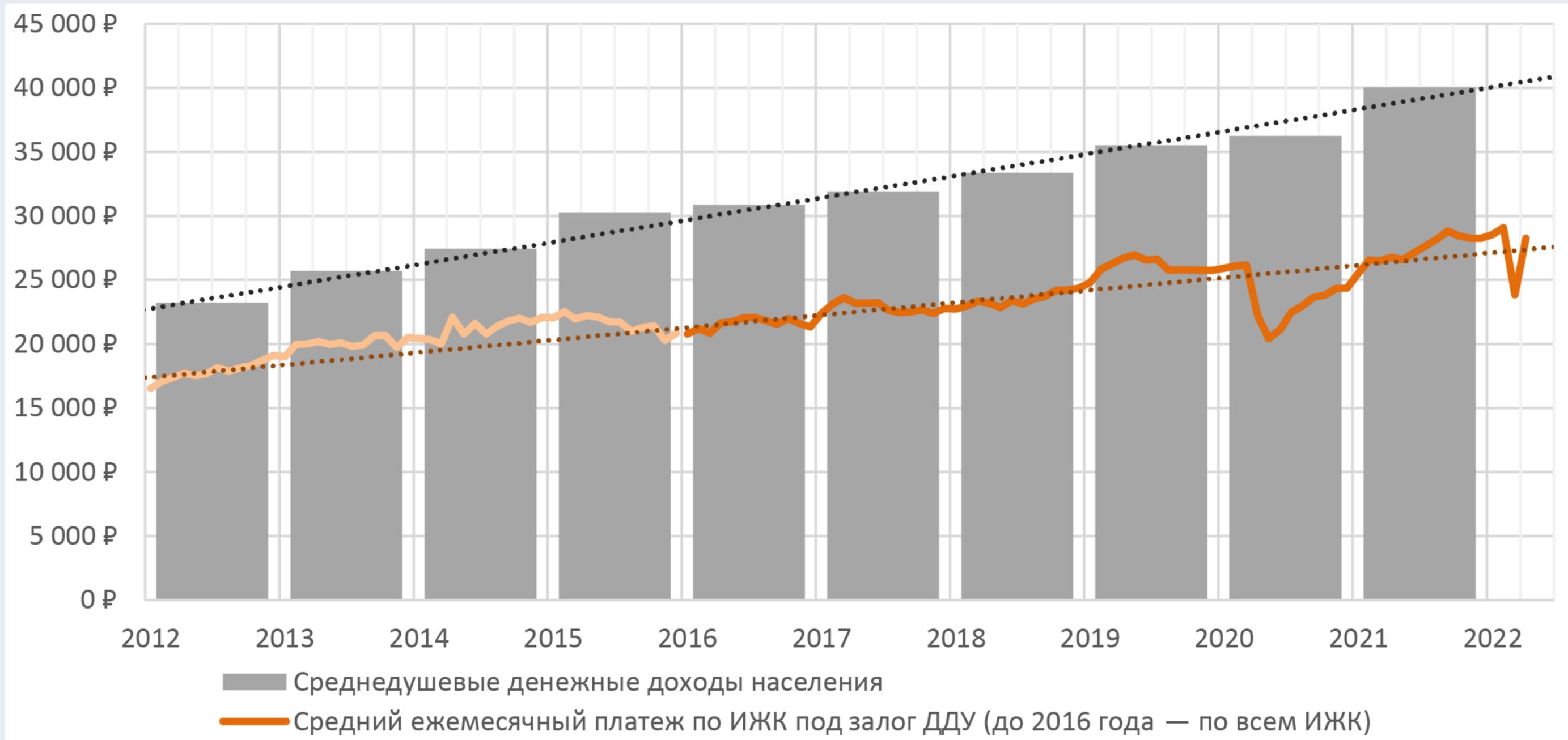
Снижение количества выданных ипотек

- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

РИСКИ

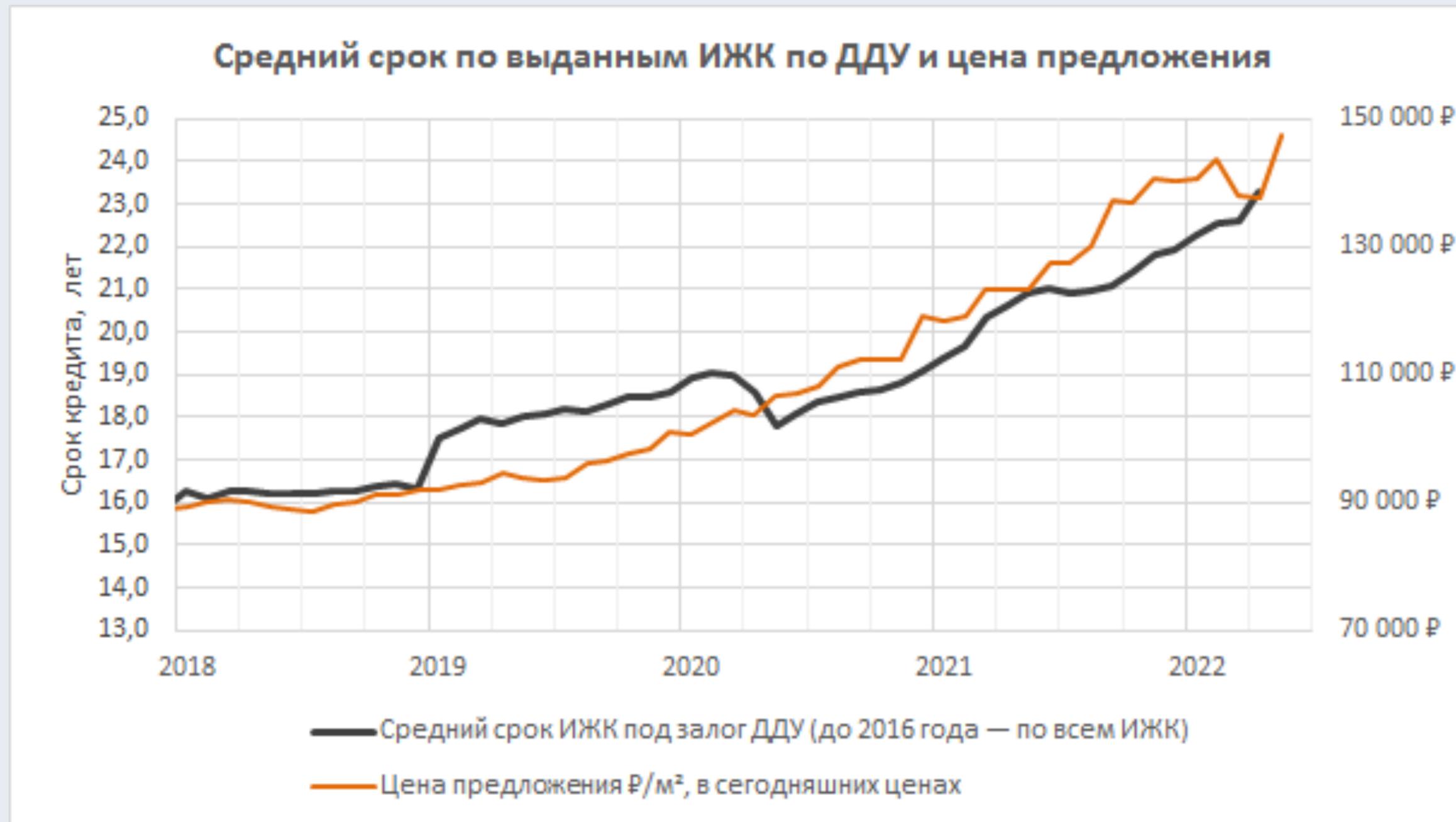
СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ



СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

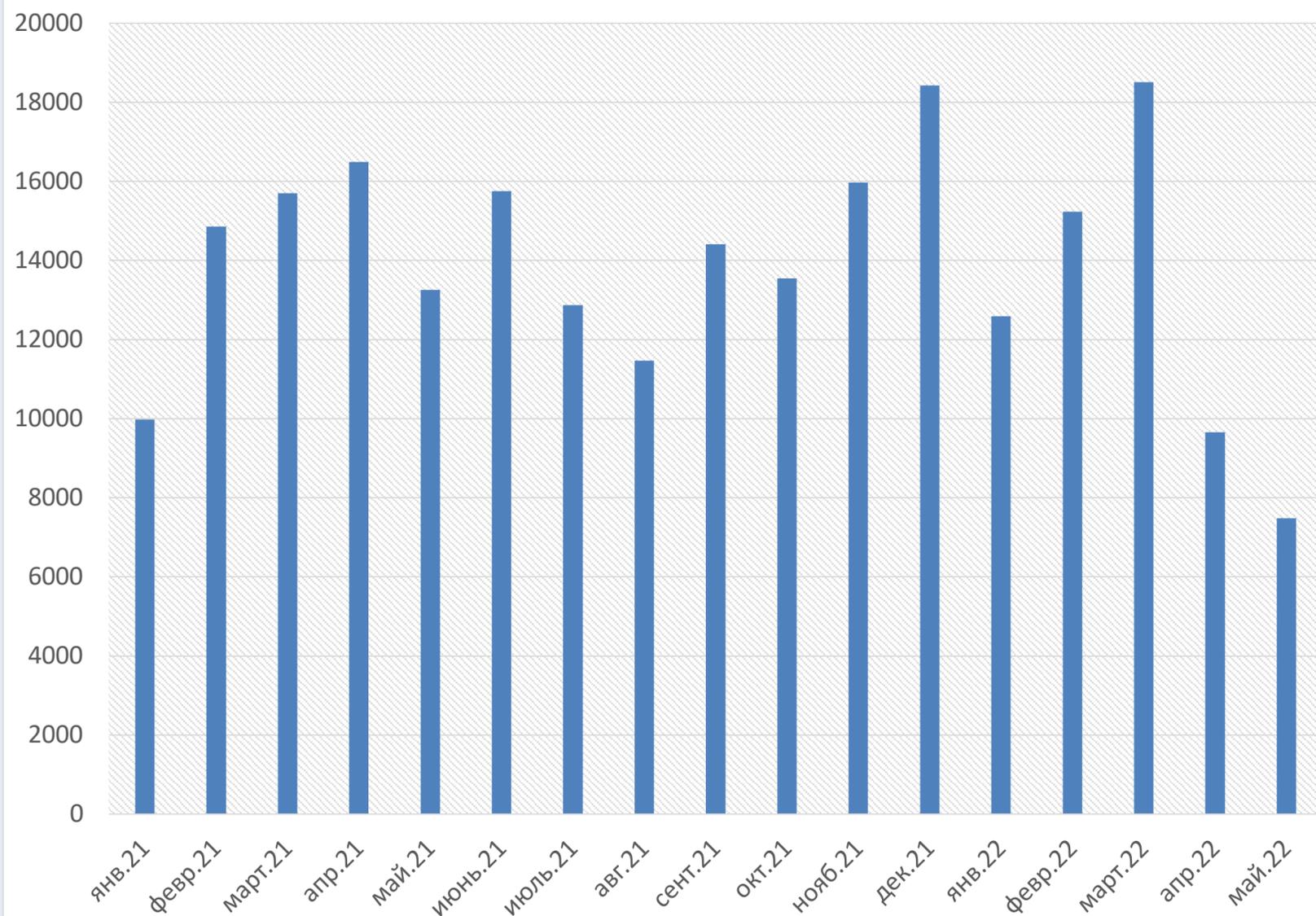


СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАНЫМ ИЖК ПО ДДУ

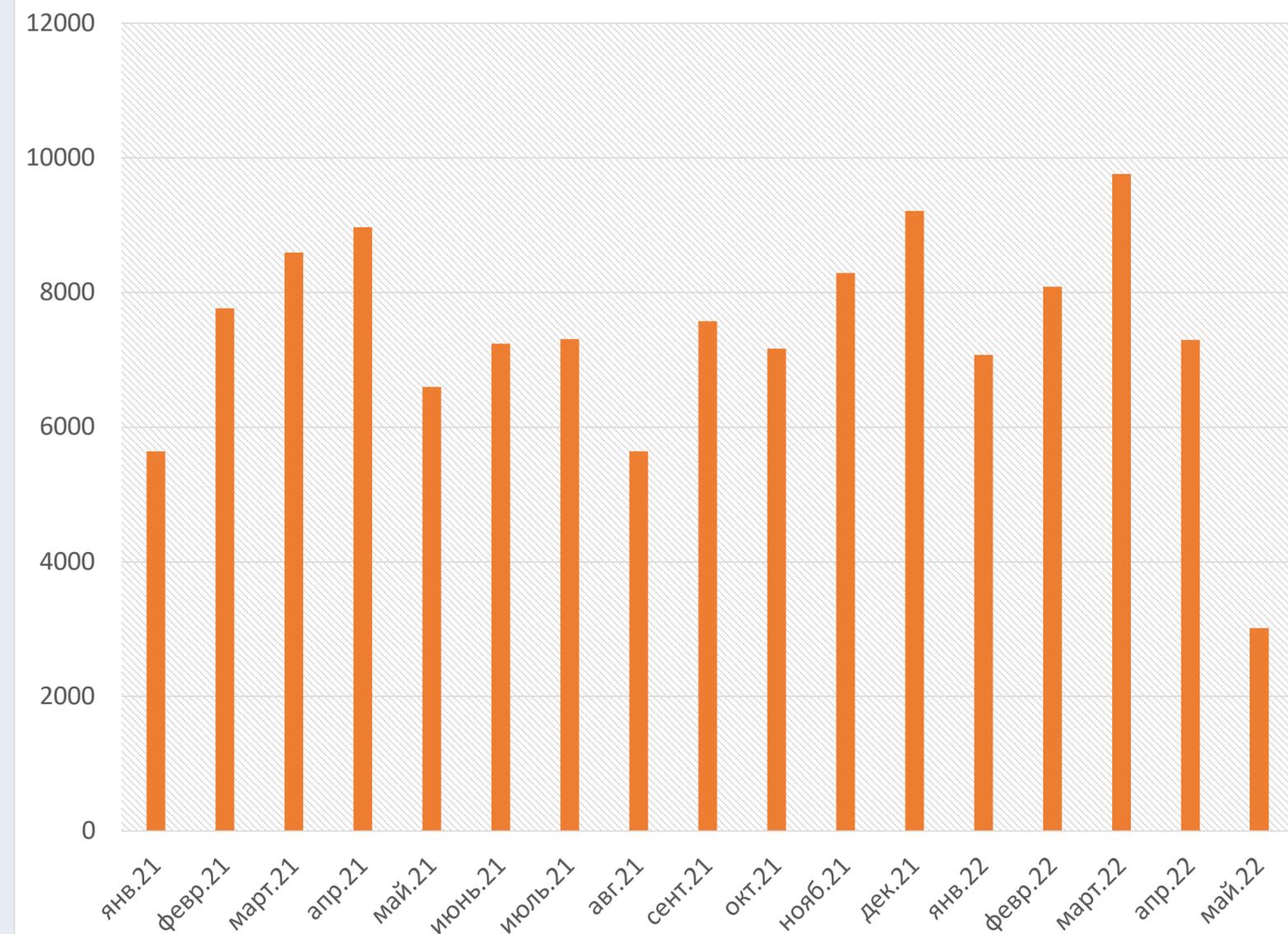


ПРОДАЖИ ПО ДДУ В ЯНВАРЕ 2021-МАЕ 2022

Московский регион



Петербургский регион



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

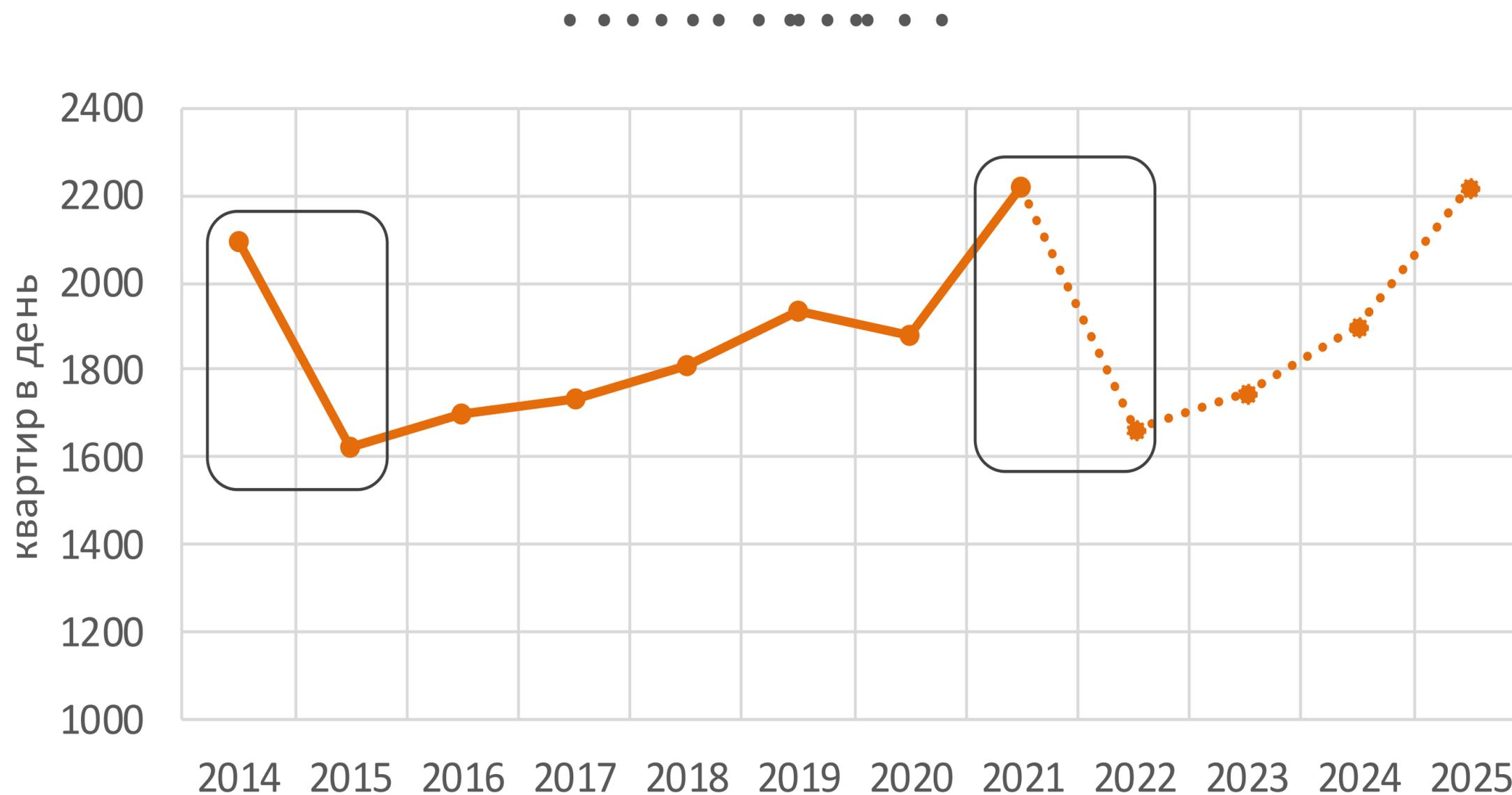
■ В марте, прогноз на апрель-май 2022

■ В апреле, прогноз на май-июнь 2022

■ В мае, прогноз на июнь-июль 2022



**Прогноз ЕРЗ.РФ:
снижение
продаж по ДДУ
на 25% по итогам
2022г.**



ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022

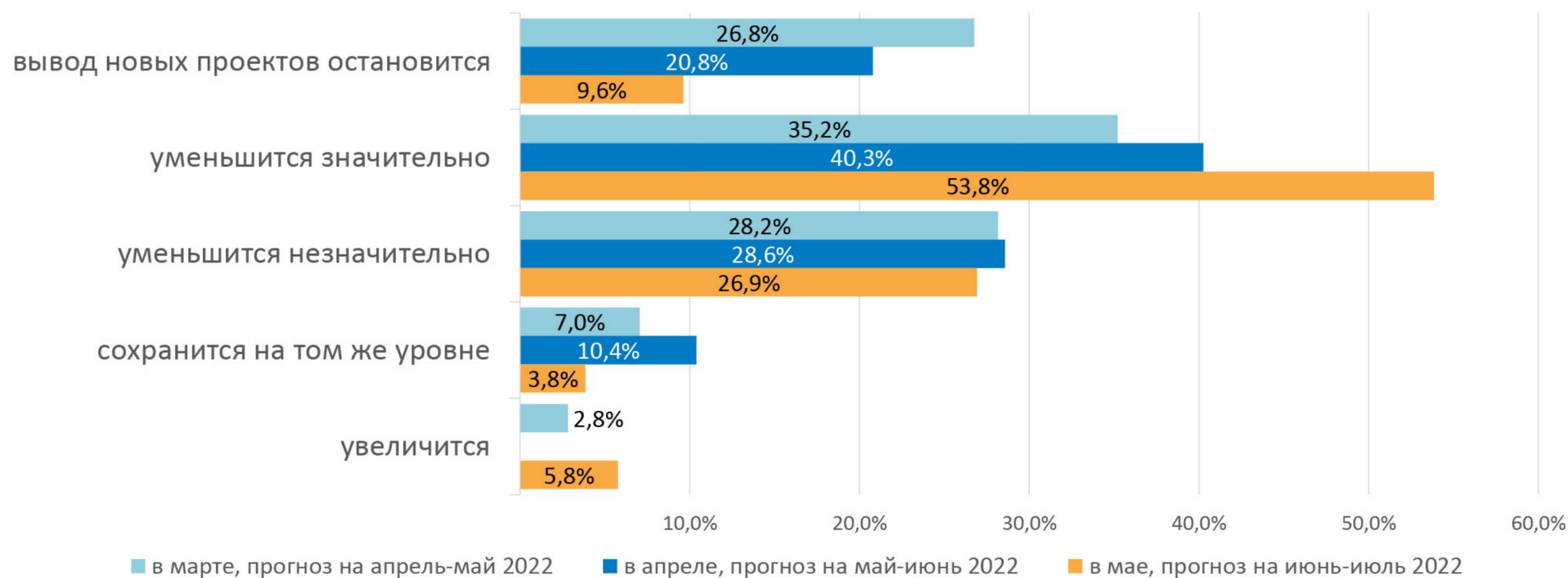


В апреле, прогноз на май-июнь 2022

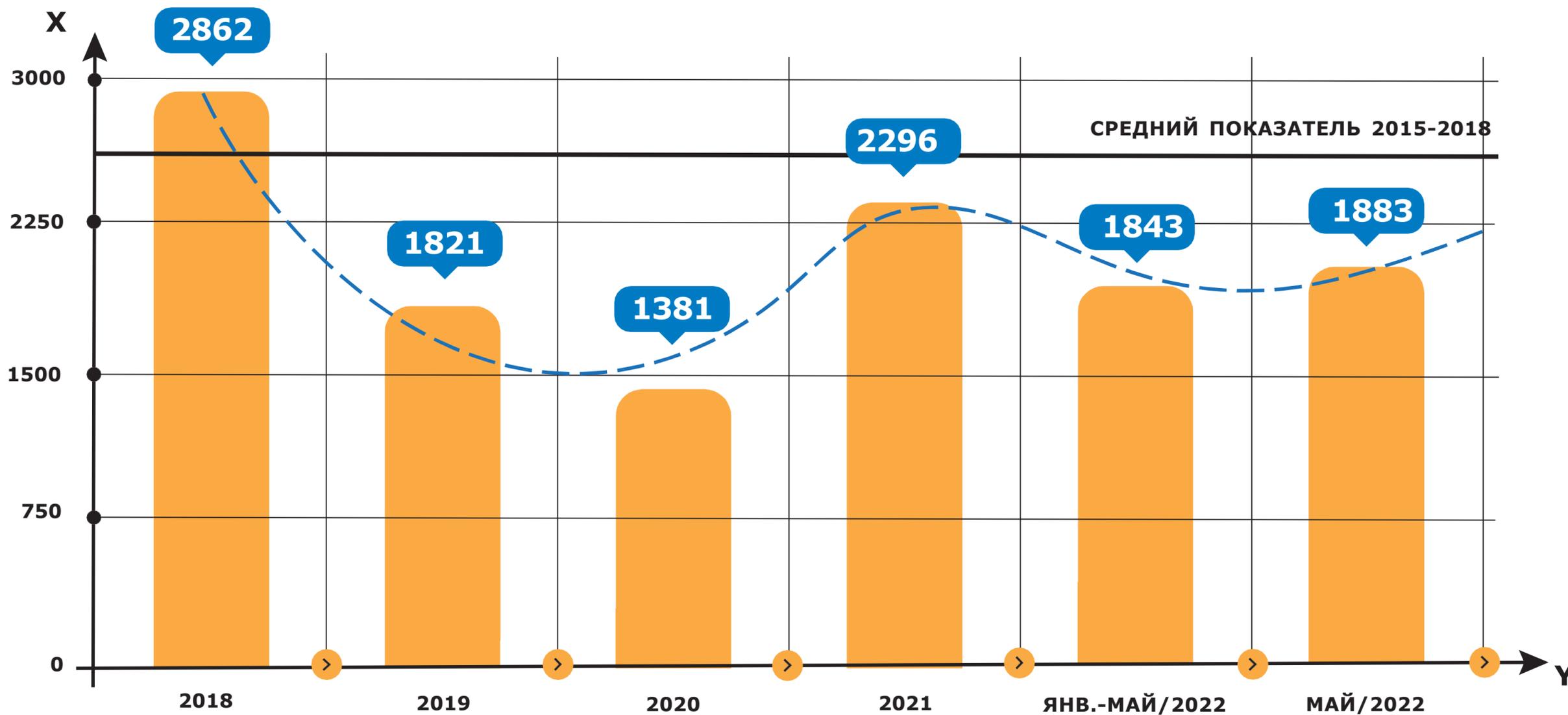


В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с выводом новых проектов



Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

БАНКИ ПРИОСТАНОВИЛИ КРЕДИТОВАНИЕ ДАЖЕ ПРИ НАПОЛНЕНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Срок сдачи МКД	Процент готовности МКД	Наличие ПФ	Сумма кредита	Средства на счетах эскроу
3 кв 22г	84%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	446 800 000	701 983 851,00
4 кв 22г	67%	Открыто в 21г (выборка кредитных средств в 22г доступна только с 01.07.22г)	306 900 000	452 896 718,00
3 кв 22г	80%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	358 354 727,00
3 кв 23г	60%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	213 248 939,00
4 кв 23г	53%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	320 942 230,00
4 кв 23г	28%	Заявка подана в декабре 21г	0,00	104 205 705,00
Итого общая сумма денежных средств на счетах эскроу:				2 151 632 170,00

ПОВЕДЕНИЕ БАНКОВ И ЗАСТРОЙЩИКОВ



Прогноз ЕРЗ.РФ:

Существенное снижение продаж по ДДУ (- 30% по итогам 2022г.)

Корректировка банками финмодели проекта

- Рост стоимости стройматериалов на 25+%
- Снижение цен новостроек на 20%
- Базовая ставка проектного финансирования 17+%
- Доля собственного участия застройщика 30+%

Корректировка застройщиками подходов к продажам

- Дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (май 2022 г. к маю 2021 г.) Данные Росстата

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Май 2022 г. к			Январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.	Справочно			
	май 2021 г. к				январь-май 2021 г. к январю-маю 2020 г.			
	апрелю 2022 г.	декабрю 2021 г.	маю 2021 г.			апрелю 2021 г.	декабрю 2020 г.	маю 2020 г.
Ткани	100,70	110,42	111,86	107,60	100,25	101,41	102,97	102,69
Одежда и белье	100,30	106,91	109,40	106,85	100,22	101,01	102,46	102,04
Трикотажные изделия	100,27	107,60	111,03	108,03	100,15	100,94	102,91	102,49
Обувь	99,95	106,86	108,92	106,28	100,15	100,63	101,95	101,51
Моющие и чистящие средства	102,19	127,85	133,27	120,80	100,72	103,06	106,42	106,41
Табачные изделия	100,62	103,33	112,02	115,24	101,98	108,36	113,22	110,64
Электротовары и другие бытовые приборы	99,47	122,58	127,15	121,11	100,51	100,55	103,79	104,84
Телерадиотовары	97,09	107,46	115,14	121,16	101,14	105,22	104,47	102,80
Строительные материалы	99,60	112,88	124,64	126,85	104,99	112,07	116,44	110,28
Бензин автомобильный	99,82	100,50	105,34	106,88	100,30	103,84	106,24	104,95
Медикаменты	98,91	109,18	111,97	109,89	100,32	102,02	105,67	107,93

ПРОДАЖИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА СНИЗИЛИСЬ НА 24,8%*

ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ СОКРАТИЛИСЬ НА 8,1%**

*к марту 2021

**к 1 апреля 2022

Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
1.	Кирпич керамический	5,5%	Есть , при цене не менее 50% от импортной	5-10%	~100%
2.	Плитка и керамогранит	23,1%	Ограничены . Не ранее чем через 3 года	30-40%	~100%
3.	Сантехническая керамика	27%	Ограничены . Снижение зависимости – 10 лет	до 80%	~100%
4.	Лицевой клинкерный кирпич	30%	Ограничены . Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	~100% (оксид марганца)	~100%
5.	Лицевой кирпич ручной формовки	45%		~85% (Цветные пигменты)	~100%
6.	Фасадная клинкерная плитка	97%		~100%	
7.	Саморезы и фасадный крепеж	~85%	Ограничены . Необходимы субсидии/льготные кредиты (0-3%) на закупку оборудования, модернизацию имеющихся производств	нет	~100%
8.	Герметики и клеи	~80%	Ограничены . Необходимо укрупнение производителей (объединение маленьких производств (имеющих узкую специализацию, отсутствие оборотных средств и системы продвижения продукции) под крупными игроками) для обеспечения модернизация производства, увеличения объем производства и качества продукции.	~ 70% в т.ч. силиконов	~100%
9.	Строительная Химия: полимерные композиции для гидроизоляции, антикоррозионные покрытия, огнезащита, промышленные полы, добавки в бетон	~ 60%	Ограничены . Необходимо укрупнение производителей (объединение маленьких производств под крупными игроками) для обеспечения модернизация производства, увеличения объем производства и качества продукции.	~80%	~90%
10.	Монтажные пены	~45%	Ограничены . 6-10 тыс тонн импортных пен могут быть замещены. Нужны субсидии, налоговые льготы на расширение производственных мощностей имеющихся в РФ предприятий и стратегическое развитие производства сырья.	80% изоционаты (MDI), полиэферы, антипирены, силиконовые стабилизаторы, катализаторы, эмульгаторы, фурнитуры для аэрозольных баллонов, и др.	~100%

Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
11.	Полимерные трубы	2,8%	Есть. При условии снижения цен на сырье	Добавки	Компоненты
12.	Лакокрасочные материалы строительного назначения	8%	Есть, при условии обеспечения доступности сырьевых компонентов	~ 20% в эконом. сегменте ~80% в премиум сегменте	
13.	Газобетон	6% (из РБ)	Ограничены. Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	Нет	~100%
14.	Потолки	20%	Есть. При условии отмены таможенных пошлин на стальные и алюминиевые комплектующие	Высокая зависимость от некоторых видов сырья и компонентов	80%
15.	Радиаторы	35%	Есть	химическая продукция	сохраняется зависимость
16.	Минеральная изоляция	2%	Есть. Требуется запуск новых мощностей (расширение + новое строительство)	Кокс литейный крупногабаритный, смолы, п/э гранулы (эластомеры) для стрейч-худа (пленки для упаковки), силикон для гидрофобизирующей эмульсии	70%
17.	Полимерная теплоизоляция из пенополиизоцианурата (ПИР)	-	Есть. Применение ПИР теплоизоляции на кровлях промзданий и логистических центров, высвободит минвату для жилищного строительства	100% изоционаты (MDI), антипирены и др.	~100%
18.	Вспененный пенополистирол ППС/EPS	-	Ограничены. При наличии сырья отрасль производства изделий из ППС моментально готова увеличить объемы производства в 2 и более раз.	Нет	~90%
19.	Кровельные ПВХ мембраны	-	Есть	Пластификатор ДИНФ (но нет производства спирта С-10), триоксида сурьмы	80%
20.	Сухие смеси	До 10%	Есть. Достаточно быстро	Часть химии завозилось из Европы (модиф. Добавки)	80%
21.	Цемент	2% (РБ и РТ)	Есть	Нет	Существенно
22.	Стекло	6%	Есть	Высокая зависимость от некоторых видов сырья и компонентов	Существенно

Возможности импортозамещения в промышленности строительных материалов

№	Подотрасль	Доля импорта	УРОВЕНЬ I		
			Возможности замещения импортной продукции	УРОВЕНЬ II	УРОВЕНЬ III
			Возможности замещения импортной продукции	Зависимость от импортного Сырья	Зависимость от импортного Оборудования
23.	Сталь арматурная	4,6%	Нет необходимости наращивать объемы производства металла. Происходит замещение в счет увеличения отгрузок на отечественный рынок	Зависимость имеется	Зависимость имеется
24.	Прочий сортовой прокат	1,9%			
25.	Сталь листовая	15,2%			
26.	Фасонный прокат	6,1%			
27.	Трубы и изделия для них стальные	3,3%			
28.	Рельсы	1,7%			

ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022

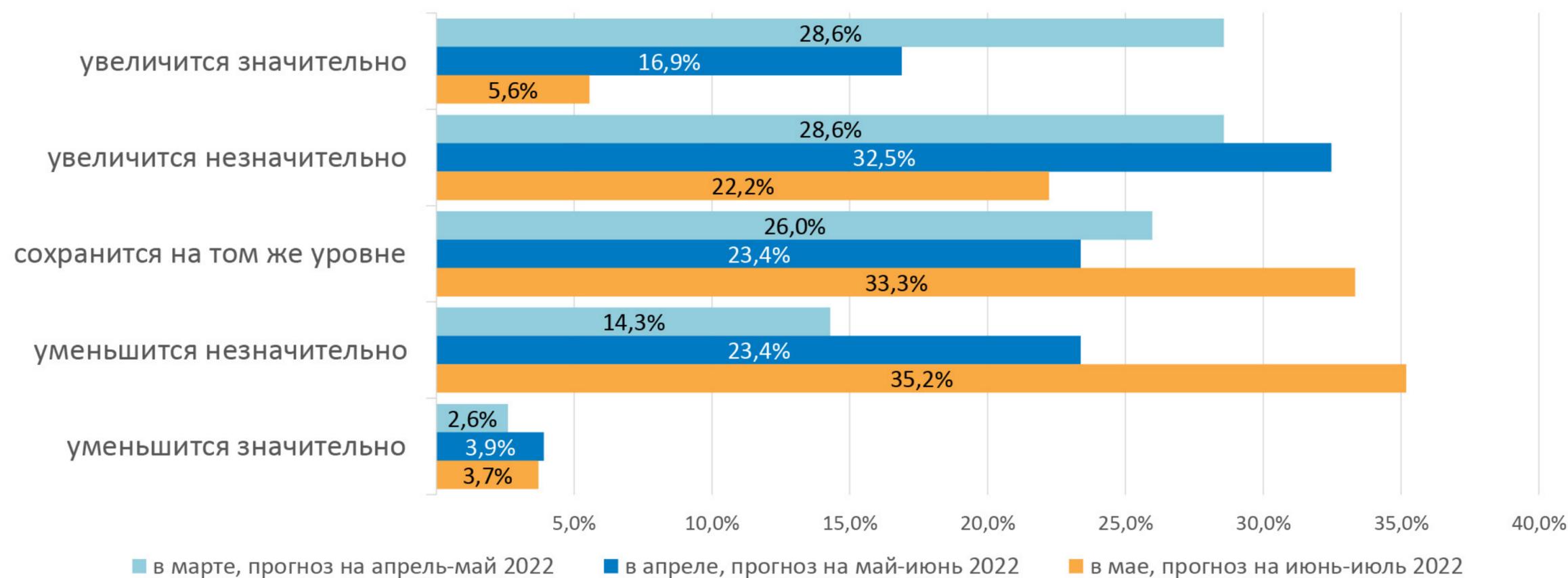


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ценами



УГРОЖАЮЩЕЕ ПАДЕНИЕ СБОРА НДС



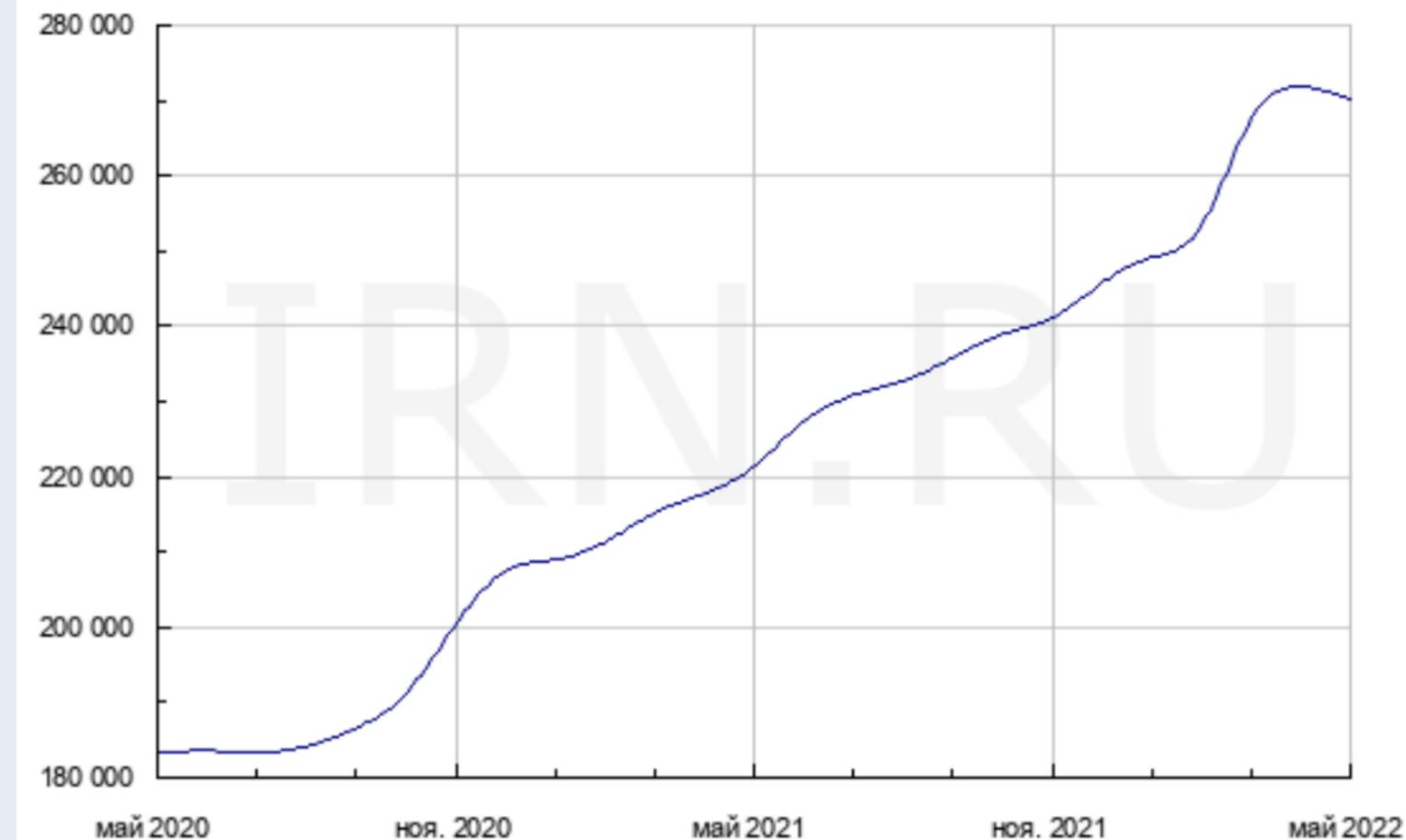
ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

Индекс московской недвижимости ДомКлик



Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU

Средний уровень цен на жильё, руб./кв.м.





ЕРЗ

Единый
ресурс
застройщиков



Tg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU

Кирилл Холопик

Руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ